



ROZEMARIJN VENRAY

Vraagprijs € 489.000,- k.k.

Peelrand Makelaardij Venray
Paterslaan 2 - 5801 AS Venray
(0478) 568846 - info@peelrand.com - www.peelrand.com





KENMERKEN

Bouwjaar
1993

Perceeloppervlakte
240 m²

Woonoppervlakte
156 m²

Overige inpandige ruimte
4 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
22 m²

Inhoud
568 m³

Energie label
A

IN HET KORT...

Deze goed onderhouden woning biedt verrassend veel leefruimte, een moderne afwerking en volop wooncomfort. De aanbouw uit 2020 zorgt voor een royale woonkamer met veel lichtinval dankzij de lichtstraat en brede schuifpui. De leefkeuken aan de voorzijde is ruim opgezet en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Daarnaast beschikt de woning over een bijkeuken, een badkamer (vernieuwd in 2022), drie slaapkamers op de eerste verdieping en een multifunctionele tweede verdieping die uitstekend geschikt is als vierde slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte. Ook buiten is het volop genieten. De nette achtertuin beschikt over een royale overkapping uit 2020 met lichtstraat en heaters, waardoor je vrijwel het hele jaar door comfortabel buiten kunt zitten.

De woning is gelegen in de kindvriendelijke wijk Landweert, aan een rustige straat. Diverse voorzieningen, waaronder winkels, scholen, sportvoorzieningen en een supermarkt, bevinden zich op korte afstand. Ook het centrum van Venray met een divers aanbod aan winkels, restaurants en terrassen is binnen enkele minuten bereikbaar. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting onder andere de A73 snel en eenvoudig te bereiken.

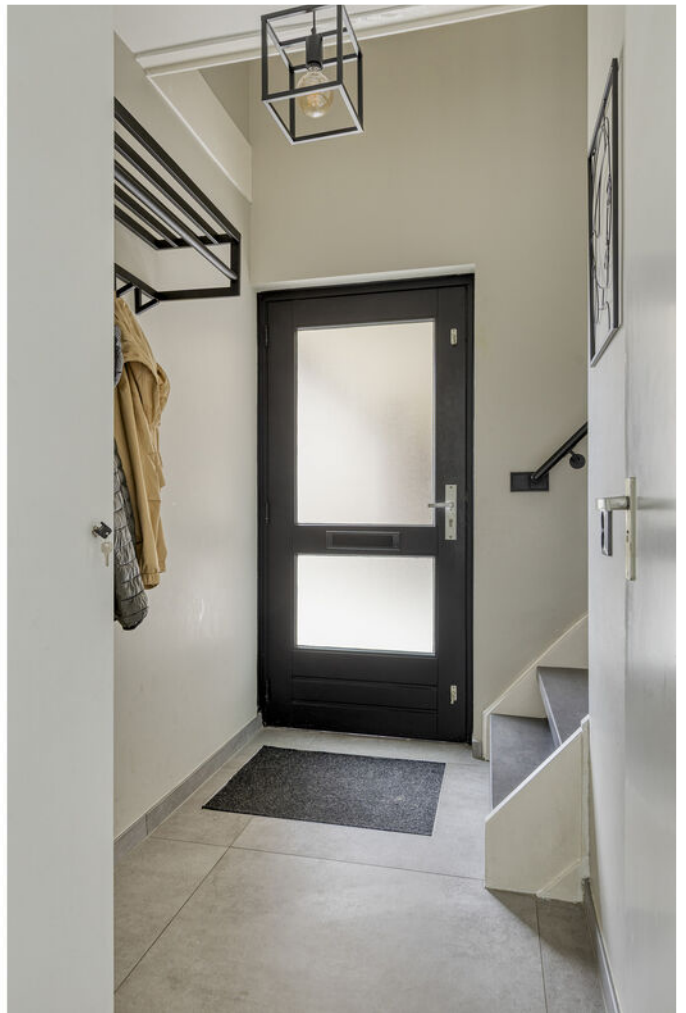




Bij binnenkomst word je verwelkomd in een verzorgde hal. De gehele begane grond is afgewerkt met een doorlopende tegelvloer die is voorzien van vloerverwarming. Vanuit de hal heb je toegang tot de meterkast, het toilet, de woonkamer en de trapgang naar de eerste verdieping. Het toilet is in 2020 vernieuwd en voorzien van een wandtoilet en een fonteintje. De ruimte is volledig betegeld en beschikt over mechanische ventilatie.

De woonkamer is de eyecatcher van de woning. Dankzij de aanbouw uit 2020 is hier een royale leefruimte ontstaan waar wonen, eten en ontspannen naadloos in elkaar overlopen. De strakke afwerking en het kleurenpalet zorgen voor een moderne en luxe uitstraling. De woonkamer biedt volop ruimte voor een royale zithoek en een grote eettafel. Naast de sfeervolle elektrische haard beschikt de ruimte ook over een airco. Een mooi element is de grote lichtstraat in de aanbouw, die samen met de brede schuifpui aan de achterzijde zorgt voor een prettige hoeveelheid daglicht. De grote raampartijen bieden daarnaast een fraai uitzicht op de achtertuin en maken van deze woonkamer een heerlijke plek om op ieder moment van de dag te genieten.

In 2020 is de keuken verplaatst naar de voorzijde van de woning, waardoor er een leefkeuken is ontstaan. Dankzij de grote raampartijen geniet ook deze ruimte van veel natuurlijke lichtinval. De keuken is uitgevoerd in een tijdloze kleurcombinatie met hoogglans witte fronten en een donker werkblad. De keuken is ingedeeld in twee segmenten, waardoor er veel opbergmogelijkheden aanwezig is. Qua apparatuur is de inbouwkeuken uitgerust met een 4-pits inductiekookplaat met warmhoudzone, afzuigkap, oven, magnetron, koelkast en vriezer. Daarnaast is er meer dan voldoende plaats voor een grote eettafel, hierdoor is de ruimte niet alleen ideaal voor het bereiden van maaltijden, maar ook voor gezamenlijk koken, borrelen of thuiswerken.

















Via een deur vanuit de woonkamer bereik je de bijkeuken. Deze ruimte deed oorspronkelijk dienst als garage, maar is in 2021 volledig getransformeerd tot een praktische bijkeuken die perfect aansluit bij het comfort van de woning. Langs beide zijden van de bijkeuken zijn kastenwanden geplaatst. Het aanwezige keukenblok met spoelgelegenheid biedt daarnaast extra werk- en bergruimte. De wasmachine en droger zijn op hoogte verwerkt in een op maat gemaakt meubel, waardoor de ruimte een verzorgde uitstraling behoudt. Ook is hier de verdeler van de vloerverwarming te vinden. Dankzij de aanwezige dakramen profiteert de bijkeuken van prettig daglicht. Via een vlizotrap is de bergzolder boven de bijkeuken bereikbaar, aan bergruimte kom je hier niet tekort!

Via de loopdeur aan de voorzijde van de bijkeuken heb je toegang tot de oprit, de loopdeur aan de achterzijde biedt toegang tot de overkapping in de tuin. De bijkeuken biedt veel flexibiliteit, waardoor de ruimte volledig kan worden afgestemd op ieders wensen.



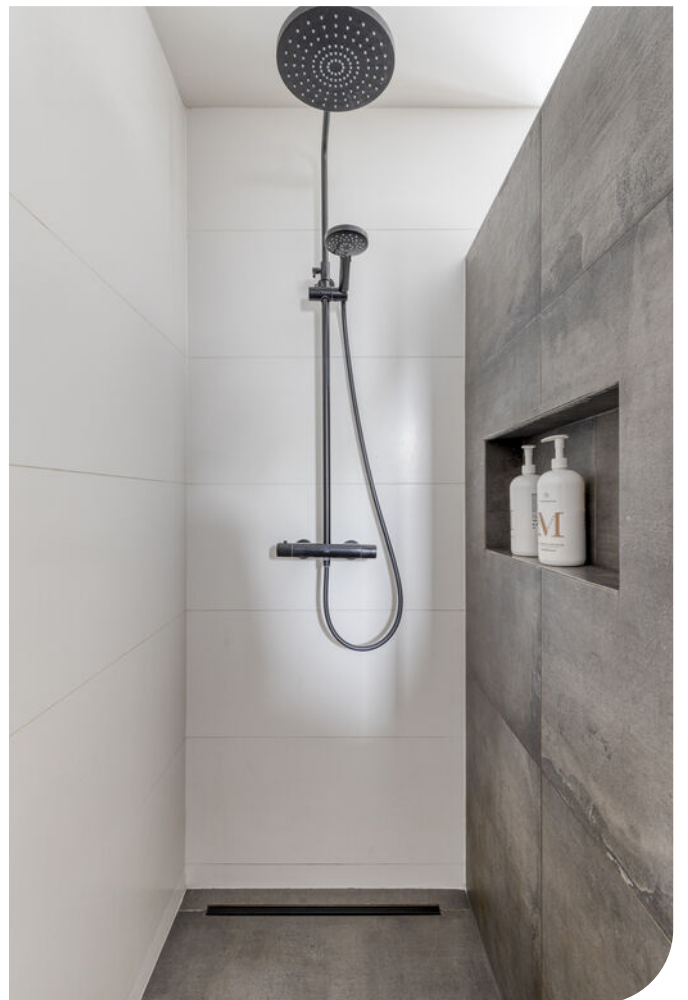
1E VERDIEPING

Via de trap, die is afgewerkt met overzettreden, bereik je de eerste verdieping. De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De drie slaapkamers netjes afgewerkt met een laminaatvloer en genieten van prettig daglicht dankzij de aanwezige raampartijen. Hierdoor voelen de kamers licht en aangenaam aan. De slaapkamer aan de rechter achterzijde is voorzien van een ingebouwde kast, wat zorgt voor extra opbergruimte.

De badkamer is in 2022 volledig vernieuwd en uitgevoerd in een moderne stijl. De ruimte is voorzien van een wastafelmeubel met een ronde spiegel met geïntegreerde verlichting en verwarming, een inloofdouche met thermostaatkraan, een ligbad, een wandtoilet en een designradiator. Daarnaast beschikt de badkamer over een extra meubelkast voor aanvullende bergruimte. Zowel in de douche als boven het bad en het toilet is een nis verwerkt, perfect voor het plaatsen van verzorgingsproducten. De badkamer is volledig betegeld en voorzien van vloerverwarming. Daarnaast wordt de ruimte mechanisch geventileerd en is er een raam aanwezig voor aanvullende, natuurlijke ventilatie en daglicht.









2E VERDIEPING

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Deze ruime verdieping leent zich uitstekend voor diverse doeleinden, of je nu op zoek bent naar een thuiswerkplek, speelkamer, hobbyruimte of extra slaapkamer, deze verdieping biedt alle ruimte om dit naar eigen wens in te vullen. Wat hier direct opvalt, is de prettige lichtinval. Het grote dakvenster en het raam in de zijgevel zorgen samen voor een aangename hoeveelheid daglicht. Achter de knieschotten bevindt zich bergruimte die middels schuifdeuren netjes uit het zicht blijft. Daarnaast zijn op deze verdieping de omvormer van de zonnepanelen en de unit van de mechanische ventilatie geplaatst. Ook de cv-ketel heeft een eigen plek in een kast, waardoor deze netjes is weggewerkt. De verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer en voorzien van inbouwspots in het plafond. Voor extra comfort is er een airconditioning aanwezig, waardoor het hier ook tijdens warme zomerdagen aangenaam verblijven is.



TUIN

Via de schuifpui in de woonkamer of de loopdeur in de bijkeuken bereik je de fraai aangelegde achtertuin. Direct grenzend aan de woning bevindt zich de royale overkapping, die in 2020 is gerealiseerd. Deze sfeervolle buitenruimte vormt een verlengstuk van de woning en biedt volop plaats voor een loungeset of een grote buitentafel, waardoor je hier heerlijk kunt ontspannen of gezellig kunt samenkomen. De overkapping is voorzien van een lichtstraat, daarnaast zorgen de aanwezige heaters ervoor dat je ook tijdens de koelere dagen en avonden hier comfortabel kunt genieten. De houten afwerking geeft de overkapping een warme en uitnodigende uitstraling.

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met een ruim gazon en diverse plantenborders. De leibomen zorgen voor privacy, terwijl de haag een natuurlijke erfafscheiding vormt en bijdraagt aan het groene karakter van de tuin. Verder beschikt de tuin over een buitenkraan, elektra en buitenverlichting.



STRAATBEELD



OMGEVING



BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1993.
Vloeren	betonvloeren.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd.
Dak	zadeldak bedekt met pannen.
Kozijnen	aluminium schuifpui en lichtstraat met HR++ beglazing, de rest van de woning heeft houten kozijnen met dubbele of enkele beglazing.
Isolatie	volledig geïsoleerd (m.u.v. glasisolatie in de voor- en achterdeur).
Energiebesparende maatregelen	15 zonnepanelen geplaatst in 2020, één zonnepaneel levert 315 Wp.
Centrale verwarming	middels de ATEG cv-ketel uit 2021 (eigendom), vloerverwarming op begane grond (m.u.v. bijkeuken), Daikin airco's op de begane grond en de 2e verdieping.
Warmwatervoorziening	middels de cv-ketel.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem.

OVERIGE KENMERKEN

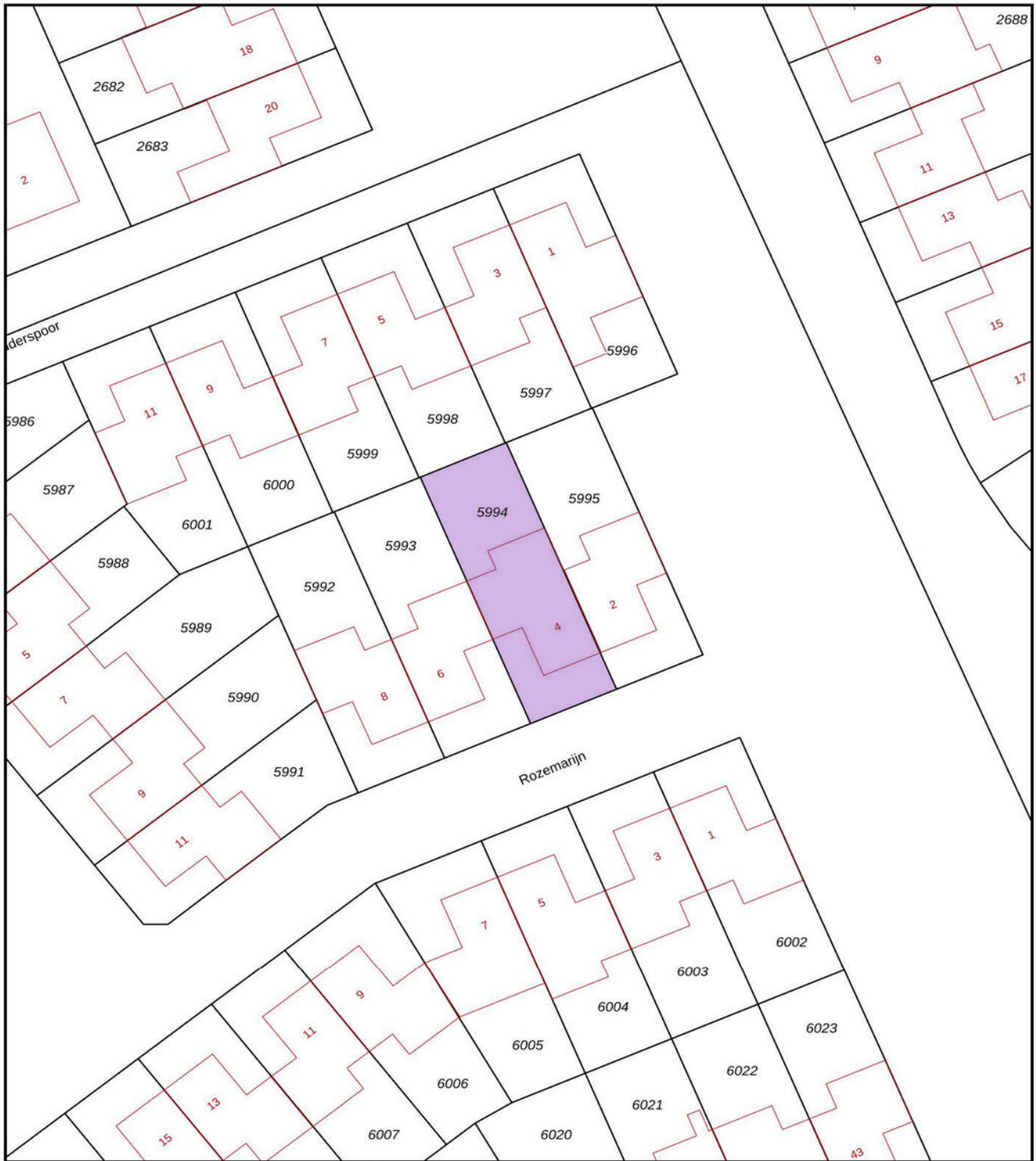
Tuinligging	noordwest.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	13 groepen waarvan 1 voor de zonnepanelen, 3 aardlekschakelaars en glasvezel.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting	€ 541,- per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 850 m ³ en elektra ca. 5.038 kWh per jaar.
	teruglevering van de zonnepanelen is ca. 3.900 kWh.

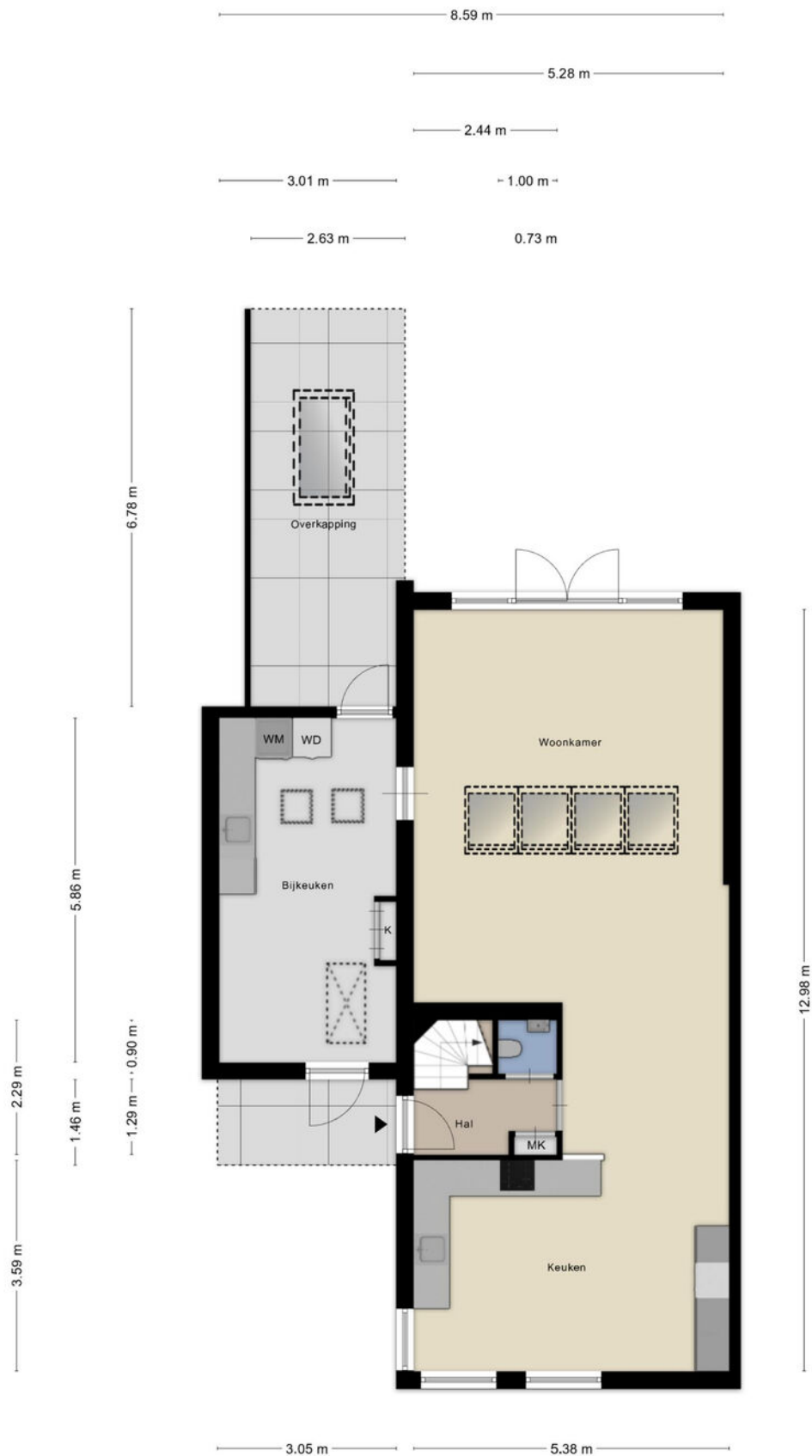
* op basis van dit huishouden

ALGEMENE KENMERKEN



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Venray</p> <p>Sectie T</p> <p>Perceel 5994</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
--	--	---

KADASTRALE KAART



Begane grond

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

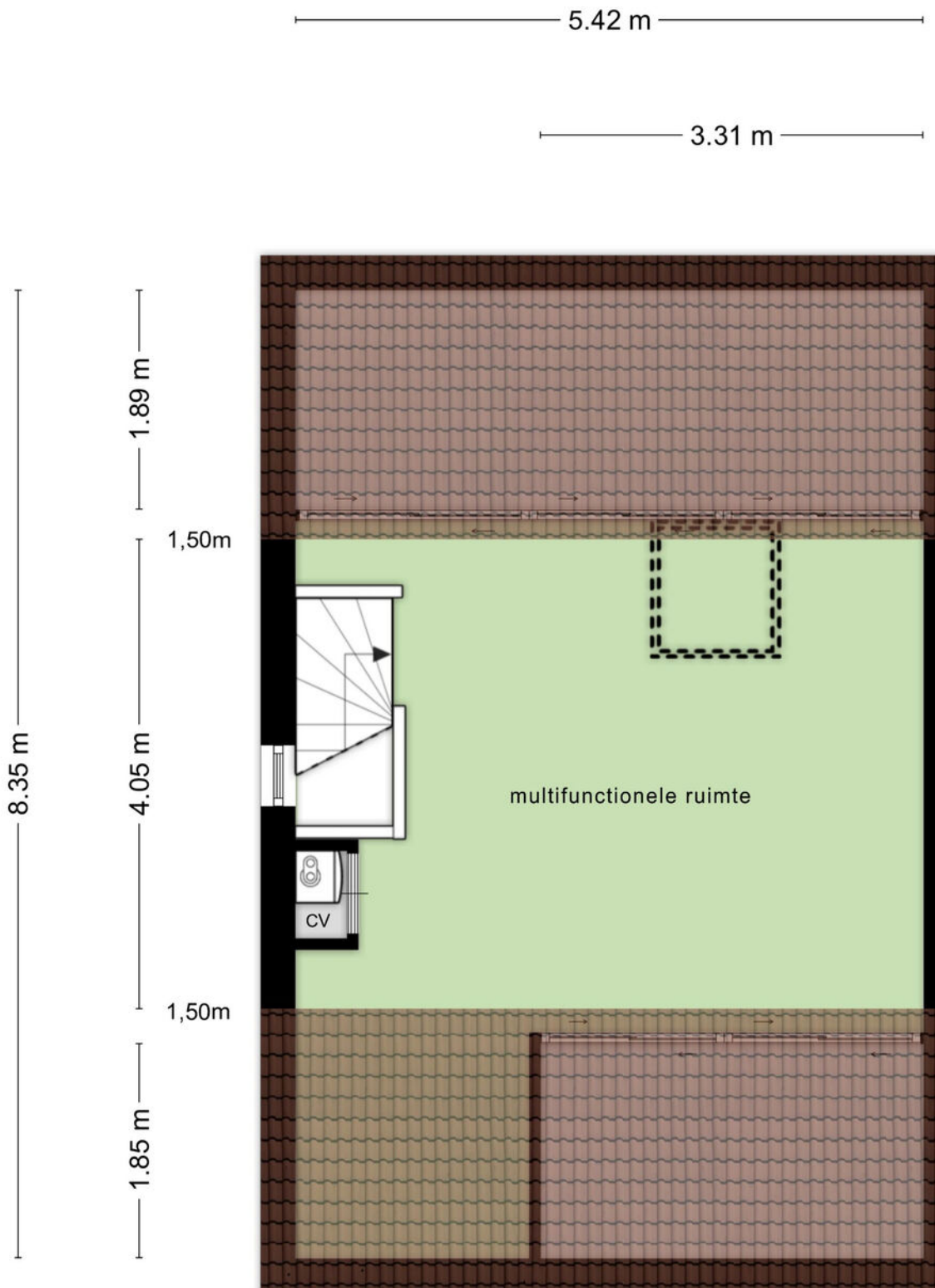


1e Verdieping

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
 Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



2e Verdieping

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Elektrische haard	X		
- Fleck waterontharder			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		

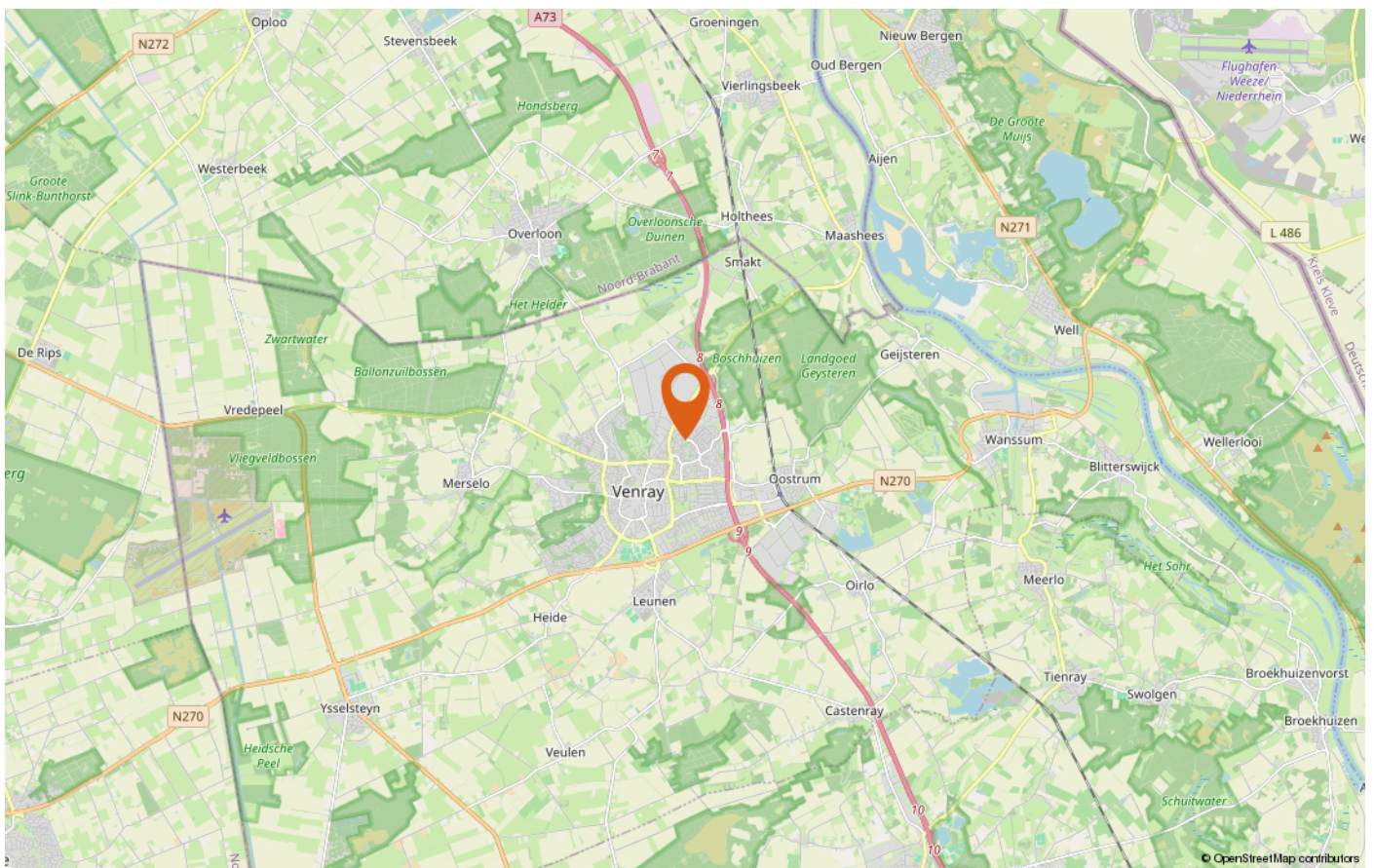
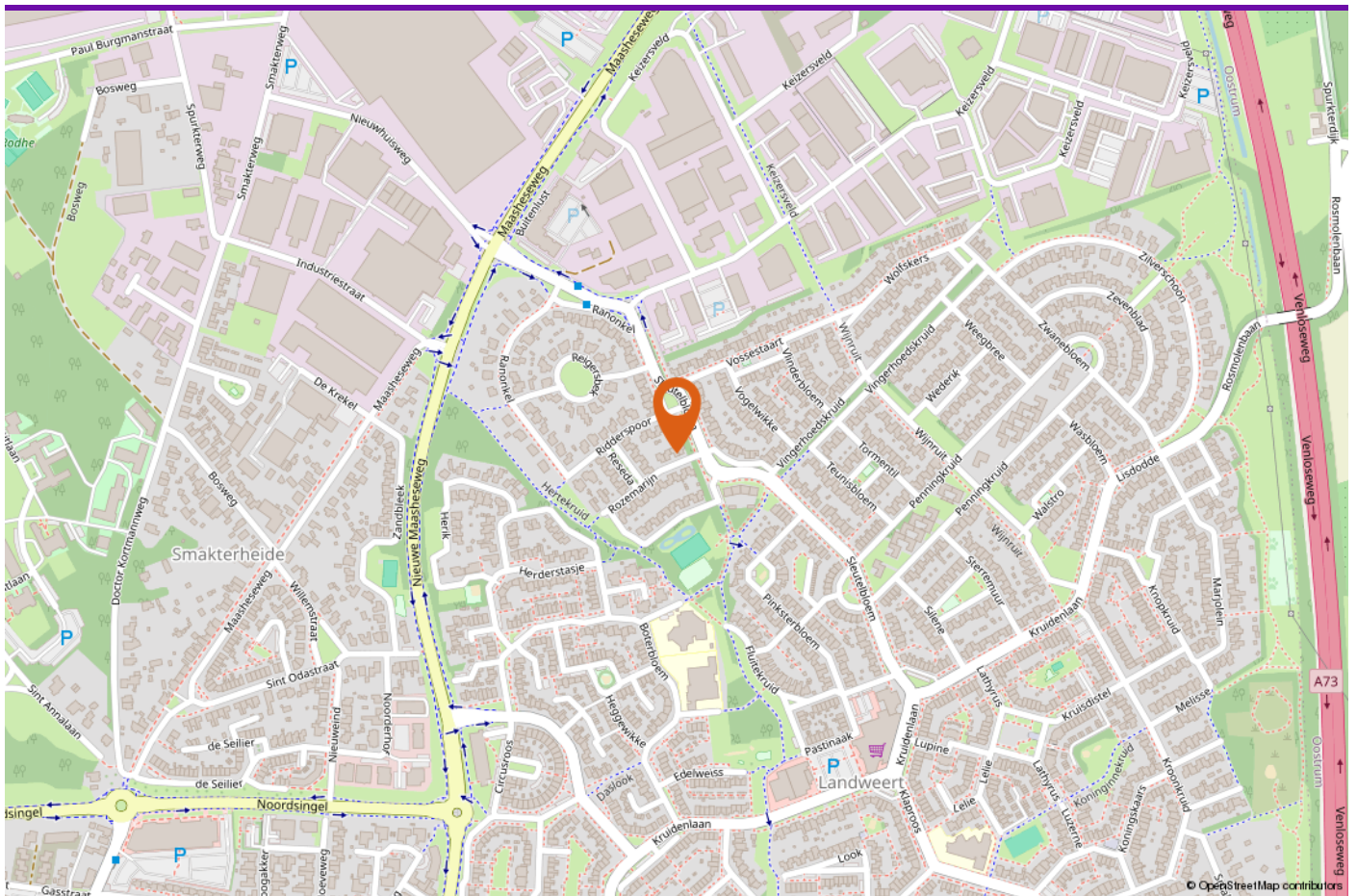
LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel			X
Rookmelders			X
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Plissehor schuifdeur	X		
Horren slaapkamers	X		
Zonnepanelen schuin dak (15 stuks)	X		
Zonnepanelen plat dak (4 stuks)			X

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Terrasheaters (2x)	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Grondspots tuin		X	
- Opbouwspots onder overkapping			X

LIJST VAN ZAKEN



LOCATIE OP DE KAART



INTERESSE IN DEZE WONING?

Neem vrijblijvend contact met ons op!

Peelrand Makelaardij Venray
Paterslaan 2 - 5801 AS Venray
(0478) 568846 -
info@peelrand.com
www.peelrand.com

Peelrand Makelaardij Bergen
Mosaïque 6-A - 5854 AZ Bergen
(0485) 748008 -
info@peelrand.com
www.peelrand.com

